

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 916/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C. TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA

### INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

**(come da verbale udienza del 28.9.2023)**

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Baranzate, via Gorizia n°85



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Baranzate, via Gorizia n°85

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70 particella 18 subalterno 6

Via Gorizia n°85, piano S1-T

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato (vedasi certificato di residenza all. 1).

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.000,00 (settantasettemila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Baranzate, via Gorizia n°85, **appartamento** al piano rialzato, composto da due locali, bagno e cucina, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

### 1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

[Redacted]

[Redacted]

### 1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Intestato: [Redacted] **Proprietà 1/1**

dati identificativi: **foglio 70 particella 18 subalterno 6**

dati classamento: z.c. , cat. A/3, classe 1, cons. 4 mq., Sup. cat. mq. 56, rend. € 247,90

Indirizzo: Via Gorizia n°85, piano S1-T (all. 2).

Dati derivanti da: scheda n. 33 del 23.5.1961 (all. 3).

### 1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Vano scale comune, altra proprietà, altra proprietà e cortile comune.

## 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 4)

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: semiperiferica a confine con Comune di Milano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: ospedale Sacco e scuole primarie e secondari.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km ingresso Autostrada dei Laghi e Milano-Venezia.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 5)

Edificio di circa sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.



- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: principalmente intonaco tinteggiato;
- accesso: portone in alluminio anodizzato con specchiature in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- giardino comune: piantumato con essenze, basso e medio fusto;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 6)**

Il bene è composto da due locali, oltre a bagno e cucina, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: ceramica decorativa;
- infissi esterni: in legno con vetro semplici;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla scaldabagno murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo a colonna, tazza, bidet e vasca corta;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- cantina: accessibile da porta in legno, con pavimento in battuto di calcestruzzo e pareti al rustico;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione dei beni**

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato (vedasi certificato di residenza all. 1).

## **4 PROVENIENZA**

Lo scrivente ha esaminato le certificazioni ipotrascrizionale in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.7), da cui è emerso quanto segue:

### **4.1. Attuali proprietari**



██████████ ha acquistato l'immobile esecutato da ██████████, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 170292/89730 part. del 13.11.2007 (all. 8).

Precedentemente, ██████████ avevano acquistato il bene esecutato, da ██████████, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 27175/13530 part. del 23.2.2006.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio, per quanto i signori ██████████, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 78989/53590 part. del 29.10.1993, hanno acquistato il bene da ██████████

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

#### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

-ipoteca volontaria di per € 288.000 a favore di ██████████, contro ██████████, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 170293/44941 part. del 13.11.2007.

- **Pignoramento**

- a favore ██████████ n°85, Baranzate contro ██████████, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 148276/100110 part. del 21.10.2022.

### 6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo Studio Postiglione.

#### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono cumulativamente per le due gestioni condominiali pari a circa € 1.800 circa (vedasi all.9).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Dalla medesima comunicazione all.9, risultano spese insolute pari a € 8.393,81 oltre a € 496,93 di spese straordinarie. Di cui per l'anno 2021/2022 per € 1.804,96 e per l'anno 2022/2023 per € 1.859,33, pertanto un totale per il biennio pari a € 3.664,29.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dagli accessi eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Baranzate lo scrivente ha potuto accertare che il complesso di cui il bene è parte è stato realizzato a seguito di Autorizzazione all'Esecuzione dei Lavori n°305/57 del 28.2.1958 e successivamente è stato rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità del 9.11.1961 (vedasi all. 10).

### 7.2 Conformità edilizia:

L'assetto distributivo del bene eseguito è conforme al titolo edilizio all. 10.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme distributivamente con quanto indicato nella scheda n. 33 del 23.5.1961 (all. 3), per quanto le dimensioni di alcuni vani risultino diversi rispetto a quanto descritto; ne consegue che bisognerà predisporre la presentazione di una nuova scheda catastale per miglior identificazione, i cui costi sono stimabili in € 400.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	33,18	100%	33,18
Cantina	Sup. lorda di pavimento	2,97	20%	0,59
Totale				<b>33,77</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore dei beni, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.



Con riferimento alle spese condominiali insolute da dover detrarre, a partire da quanto indicato sul totale nella comunicazione all. 9, sono pari a € 8.393,81.

## 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2022.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2022.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

## 9.2 Valutazione

33,77 mq x 2.500 €/mq = € 84.425,00

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 4.221,25
- scheda catastale di aggiornamento	- € 400,00
- Spese ordinarie insolute.	- € <u>3.664,29</u>
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero:	€ 76.139,46

**Arrotondato a € 77.000,00 (settantasettemila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.**

\* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 12.10.2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**



Si allegano:

- 1- Certificato residenza;
- 2- Visura catastale fg. 70; mapp. 18 sub. 6;
- 3- Scheda catastale n. 33 del 23.5.1961;
- 4- Foto aeree;
- 5- Allegati fotografici fabbricato;
- 6- Allegati fotografici appartamento;
- 7- Visura ipotecaria;
- 8- Atto provenienza;
- 9- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 10- Titolo Edilizio;
- 11- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").





**COMUNE DI MILANO**

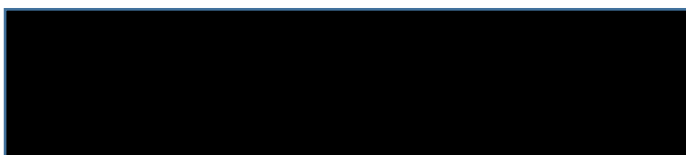
**Certificato storico di Residenza**

**Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARANZATE

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**



Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di BARANZATE (MI) dal 09/06/2009.

Indirizzo VIA GORIZIA N. 85 - Scala: B dal 09/06/2009.

Data 19/05/2023

**Il Sindaco del COMUNE DI MILANO**

**GIUSEPPE SALA**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e  
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria







Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 17:05:24  
Numero Pratica: T354060/2023  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di BARANZATE (A618) (MI)

Foglio 70 Particella 18 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARANZATE (A618) (MI)

Foglio 70 Particella 18

Classamento:

Rendita: Euro 247,90

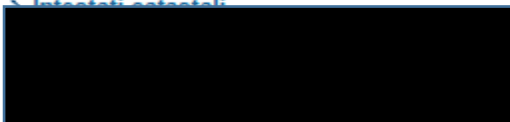
Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 1, Consistenza 4 vani

Foglio 70 Particella 18 Subalterno 6

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 85/93 Scala 1 Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 56 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 56 m<sup>2</sup>

> **Intestatari catastali**



Dritto di: Proprietà per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dal 11/06/2007

Immobile attuale

Comune di BARANZATE (A618) (MI)

Foglio 70 Particella 18 Subalterno 6

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 34/2007)

> **Indirizzo**

📅 dal 11/06/2007

Immobile attuale

Comune di BARANZATE (A618) (MI)

Foglio 70 Particella 18 Subalterno 6

VIA GORIZIA n. 85/93 Scala 1 Piano S1 - T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 34/2007)



---

**> Dati di classamento**

📅 dal 11/06/2007

Immobile attuale

Comune di BARANZATE (A618) (MI)

Foglio 70 Particella 18 Subalterno 6

Rendita: Euro 247,90

Categoria A/3<sup>90</sup>, Classe 1, Consistenza 4,0 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 34/2007)

---

**> Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARANZATE (A618) (MI)

Foglio 70 Particella 18 Subalterno 6

Totale: 56 m<sup>2</sup>Totale escluse aree scoperte : 56 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/05/1961, prot. n. 000000033

---

**> Storia degli intestati dell'immobile**

Dati Intestatari Immobile (Muni) Comune: F. BARANZATE (A618) (MI) Foglio: 70 Particella: 18 Subalterno: 6



---

*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90*

Data presentazione: 23/05/1961 - Data: 13/04/2023 - n. T358860 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E

MODELARIO  
P. - Cir. S. T. - 201



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

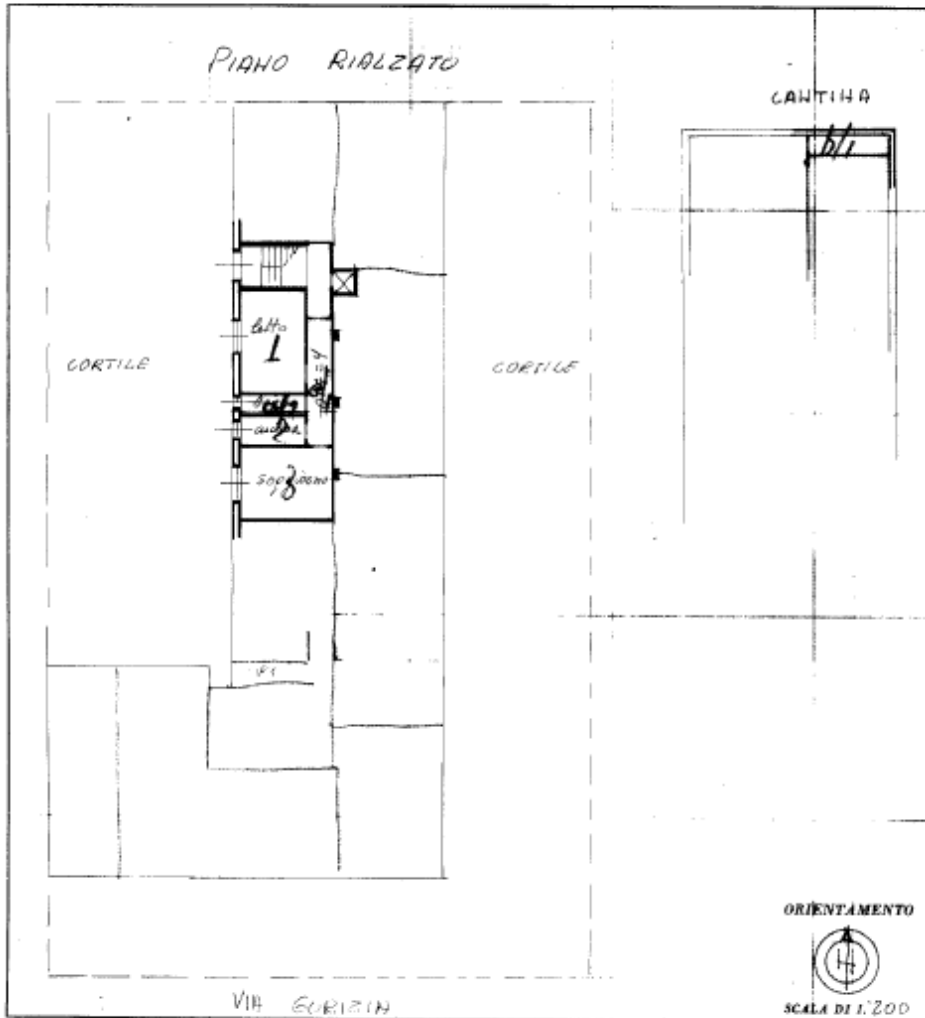
0549776

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. ARRETRATO-LAVORO 15 APRILE 1959, N. 551)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bellate Via Giuliana N° 21  
Ditta Sciacchitano Pietro e Piacci Carolina  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal ing. Ferrero  
(Firma, nome e cognome dell'autore)  
Spaccato di  
 Iscritto all'Albo degli ing. N° 91  
 della Provincia di PASCIANA  
 DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: ing. Ferrero

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2023 - Comune di BARANZATE(A618) - < Foglio 70 - Particella 18 - Subalterno 0 ->  
 VIA GORIZIA n. 85/93 Scala 1 Piano S1 - T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/05/1961 - Data: 13/04/2023 - n. T358860 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





**Allegato 4**





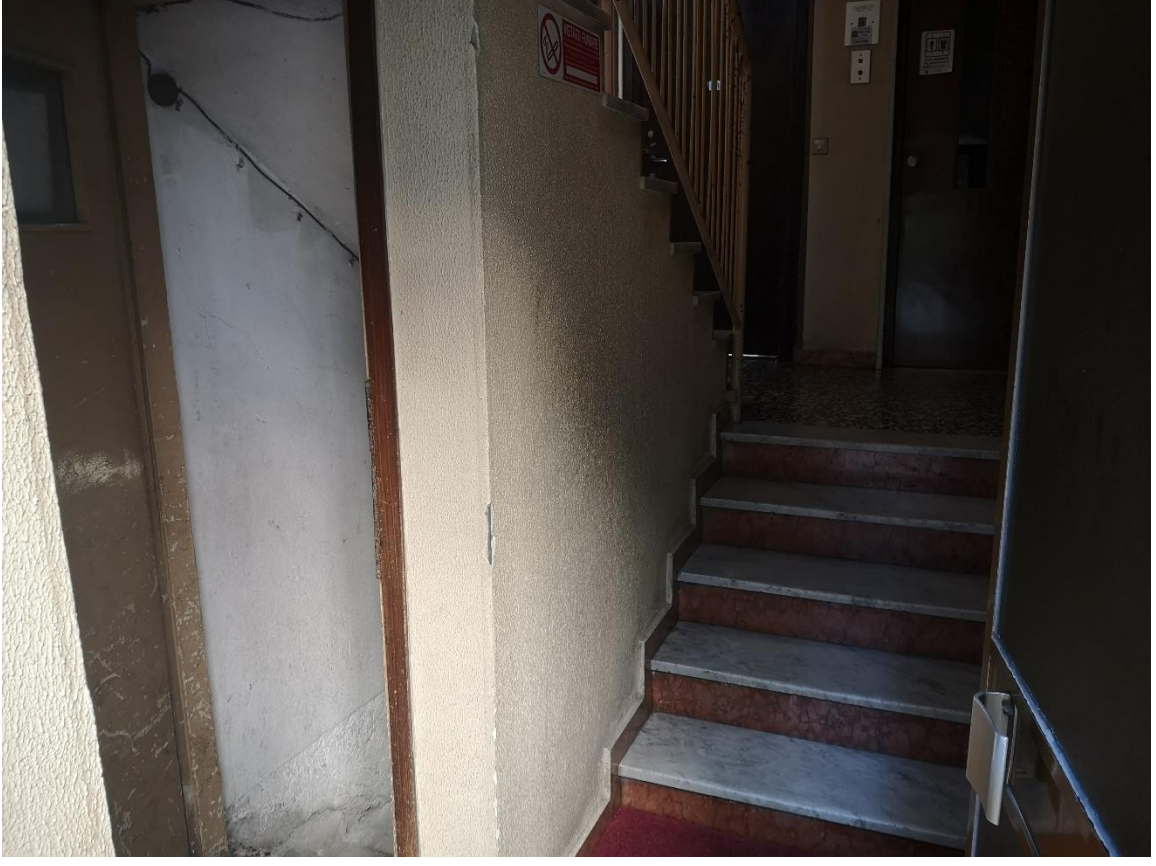






















## Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 24/05/2023 Ora 16:55:04  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T303080 del 24/05/2023

per immobile

Motivazione atti giudiziari

Richiedente RSSDNC per conto di RSSDNC65P08C573E

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BARANZATE (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 70 - Particella 18 - Subalterno 6  
Periodo da ispezionare: dal 21/09/2002  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 21/09/2002

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 24/05/2023

**Elenco immobili**

Comune di BARANZATE (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0070 Particella 00018 Subalterno 0006

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2007 - Registro Particolare 89730 Registro Generale 170292  
Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 216162/34341 del 16/10/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 13/11/2007 - Registro Particolare 44941 Registro Generale 170293  
Pubblico ufficiale QUAGGIA LUCIANO Repertorio 216163/34342 del 16/10/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/10/2022 - Registro Particolare 100110 Registro Generale 148276  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 20584 del 09/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





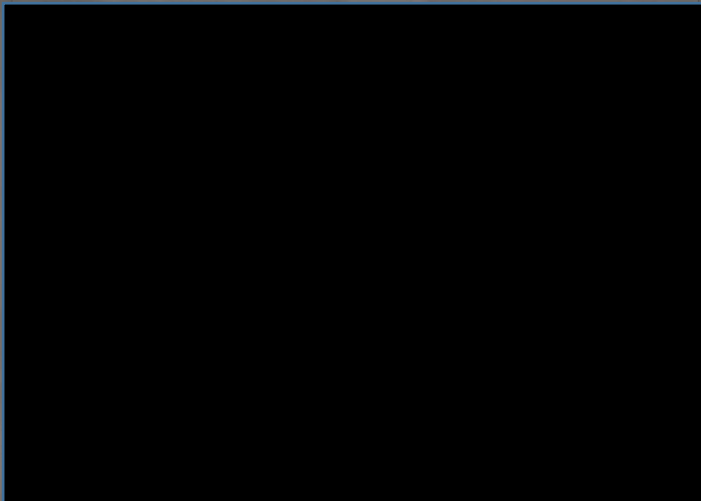
Dott. LUCIANO QUAGGIA  
NOTAIO IN MILANO

Via A. Manzoni, 41 - 20121 Milano - Tel. 02/6555500 r.a. - Fax 02/28001525

COMPRAVENDITA

Milano, 16 ottobre 2007.

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, i sottoscritti signori:



REGISTRATO

MILANO 4

16.10.2007

N. 22336

Serie 1/1

Euro 1.194,00

Bollo € 230,00

nominativamente

IN COMUNE DI BARANZATE - Via Gorizia n. 85/93 (già civico n. 21):

appartamento al piano rialzato della scala B, composto da due locali e servizi, con vano cantina al piano sotterraneo contraddistinto con il numero 6, censito al catasto dei fabbricati di Baranzate, come segue:

- foglio 70, mappale 18, sub. 6, Via Gorizia n. 85/93, piano T/S1, cat. A/3, cl. 1, Vani 4, rendita euro 247,90.

Confini:

dell'appartamento: a nord vano scala e pianerottolo comune, ad est pianerottolo comune e appartamento sub. 5, a sud altro appartamento avente accesso dalla scala A, ad ovest cortile comune;

della cantina: a nord proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud vano cantina n. 7, ad ovest corridoio comune;

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile.

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, il tutto così come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso.

Proprietà, possesso e godimento dell'immobile medesimo si in-

Dott. Luciano Quaggia

notaio

Via A. Manzoni, 41 - 20121 Milano - Tel. 02/6555500 (6 linee r.a.)



tendono trasferiti con oggi e da oggi in avanti staranno a favore ed a carico della parte acquirente i redditi e gli oneri relativi.

Garantisce la parte venditrice di essere l'esclusiva proprietaria di quanto in oggetto per esserle pervenuto con atto ricevuto dal notaio di Cinisello Balsamo Simona Guerra in data 22 febbraio 2006 repertori n. 9844/4189, registrato a Monza 2 il 22 febbraio 2006 al n. 1377 serie IT e trascritto a Milano 2 il 23 febbraio 2006 ai nn. 27175/13530, al quale atto ed ai patti in esso contenuti le parti fanno espresso riferimento.

Garantisce altresì la parte venditrice, che quanto compravenduto è libero da liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri, spese condominiali arretrate, diritti di prelazione di terzi, nonché da ipoteche ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca nn. 78990/16023 iscritta a Milano 2 il 29 ottobre 1993 a favore della Cariplo (ora Intesa Sanpaolo), in corso di cancellazione a cura del notaio di Cinisello Balsamo Simona Guerra;

- ipoteca nn. 27176/6235 iscritta a Milano 2 il 23 febbraio 2006 a favore di Banca per la Casa, a garanzia di un debito che verrà estinto e che verrà cancellata a cura e spese della parte venditrice.

PREZZO

Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è di eu-

[REDACTED]

D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che tale prezzo è stato pagato come segue:

= euro 261,06 (duecentosessantuno virgola zero sei) mediante assegno circolare non trasferibile n. 50-02525938-07 emesso da Meliorbanca in data 15 ottobre 2007;

= euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 50-02525937-06 emesso da Meliorbanca in data 15 ottobre 2007;

= euro 2.800,00 (duemilaottocento virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0193823302-10 tratto su Antonveneta in data 16 ottobre 2007;

= euro 121.438,94 (centoventunmilaquattrocentotrentotto virgola novantaquattro) mediante bonifico bancario che verrà disposto da Melior Banca sul c/c 99999 ABI 3198 CAB 1600 CIN I entro e non oltre il 19 ottobre 2007.

La parte venditrice, ricevuto dalla parte acquirente l'intero prezzo, rilascia ampia e finale quietanza di pieno saldo e pagato, con rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale.

In riferimento al disposto dell'articolo 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 e successive modifiche ed inte-

graziosi, la degli oneri del presente rie e catast terminato al 131/1986, in to e quindi (ventottomil cessione tra di attività mobili ad us ferma, per q Per la stipe scenza delle ai sensi del essersi avva Le parti dan in linea ret La parte acq re delle age 549 e pertan - di voler residenza ne - che la po ai sensi del del 27 agost - di non es niuge dei di altra casa - di non es ritorio naz abitazione stata con l di cui all' l'articolo tito, con successive I contraent previste da dichiarazio presente at dalla data tro un ann propria abi Le parti di vi è intenz il migliore in oggetto. Spese e ta sono a cari





grazioni, la parte acquirente richiede, oltre alla riduzione degli onorari notarili come per legge, che la base imponibile del presente atto, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del T.U. 131/1986, indipendentemente dal suddetto corrispettivo pattuito e quindi su un valore catastale pari ad euro 28.700,00 (ventottomilasettecento virgola zero zero), trattandosi di cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e per immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, come pure conferma, per quanto di sua competenza, la parte venditrice.

Per la stipula del presente contratto, i contraenti, a conoscenza delle conseguenze delle dichiarazioni false o mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di non essersi avvalsi dell'opera di alcun mediatore immobiliare.

Le parti danno atto che non intercorre tra le stesse parentela in linea retta o di coniugio.

La parte acquirente dichiara ai fini fiscali di voler usufruire delle agevolazioni previste dalla legge 28 dicembre 1995 n. 549 e pertanto dichiara:

- di voler stabilire entro diciotto mesi da oggi la propria residenza nel Comune ove si trova l'immobile;
- che la porzione immobiliare acquistata è casa non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel comune ove si trova l'immobile;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla legge in oggetto ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985 n. 118 e successive modifiche e integrazioni.

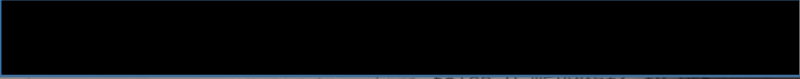
I contraenti dichiarano di essere edotti circa le conseguenze previste dalla citata Legge 28 dicembre 1995 n. 549 in caso di dichiarazione mendace o di cessione dell'immobile oggetto del presente atto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salvo il caso previsto di riacquisto, entro un anno dalla cessione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le parti dichiarano che allo stato attuale non vi è stata né vi è intenzione di accedere ad incentivi ed agevolazioni per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile in oggetto.

Spese e tasse del presente atto, sue inerenti e conseguenti sono a carico della parte acquirente.



La parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad os-  
servare l'ordinamento vigente nella casa

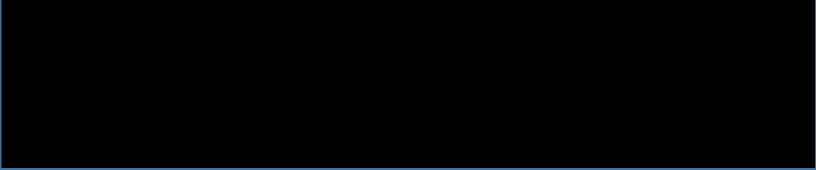


sabilità in caso di dichiarazioni false o mendaci, in ottempe-  
ranza alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché del D.P.R. 6  
giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

ATTESTA

- che la costruzione di quanto in oggetto unitamente al fab-  
bricato di cui è parte, è stata iniziata anteriormente al 1°  
settembre 1967;

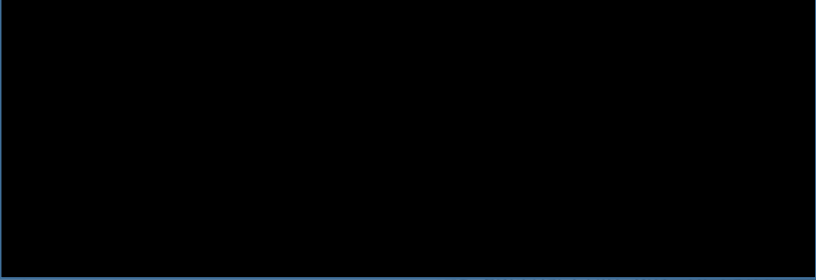
- l'insussistenza di opere suscettibili di concessione edilizia.



AUTENTICA DI FIRME  
REPUBBLICA ITALIANA

Milano, 16 ottobre 2007.

Certifico io sottoscritto dottor LUCIANO QUAGGIA, Notaio in



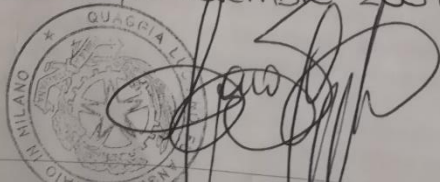
e al detto margine alle ore diciotto e minuti venticinque.

Attesto altresì che le parti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre  
2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni  
mendaci, da me preventivamente rese edotte delle sanzioni, an-  
che penali, previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R.,  
hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni di cui sopra.  
Milano, Via Alessandro Manzoni n. 41, sedici ottobre duemila-  
sette.

Firmato: Luciano Quaggia - notaio (L.S.)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

MILANO, 12 novembre 2007



OGGLO



Uffici  
Circo

Data r  
Nota p

Descr  
Data  
Pubbl  
C.F.  
Sede

Speci  
Descr  
Codice  
Sogget  
Fogli  
Preser  
Data e  
Rinnu

Formal  
Quadre  
Richie  
Indir

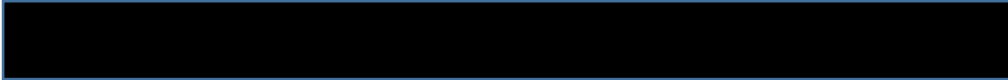
Unità  
Sogget  
Sogget  
Liqui

ESEGU  
ESATT

BOLL







Da: Studio Postiglione (info@studiopostiglione.eu)  
A: domenico\_iarossi@yahoo.it  
Data: mercoledì 19 luglio 2023 alle ore 15:51 CEST

Buongiorno,

trasmetto in allegato:

- tabella millesimale di gestione ( 16,03 MM)
- riparto consuntivo gestione 2021/2022 (Totale gestione € 1.804,96)
- riparto preventivo gestione 2022/2023 (Totale preventivo € 1.859,33)
- riparto preventivo gestione straordinaria CT (Totale preventivo € 496,93)
- riparto preventivo rifacimento ascensori (essendo al PT non ha quote da pagare)

Il totale scaduto per la gestione 2022/23 a preventivo è di € 8.393,81 e per la gestione 2023/2024 è stata emessa una sola rata di € 528,00. Per la gestione straordinaria il debito è di € 496,93.

Cordiali saluti

Irene - Studio Postiglione

Il 13/07/2023 16:30, domenico iarossi ha scritto:

Buon giorno, con riferimento alla procedura in oggetto che colpisce il bene posto nel condominio che mi risulta da Voi amministrato sito in Baranzate, via Gorizia n°85, avrei la necessità di sapere quanto segue:

- sui millesimi delle unità immobiliari;
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza dei beni pignorati e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio;
- su eventuali problematiche strutturali (eventuale esistenza di Certificato di Conformità Statica dell'edificio);

Si allega pignoramento, nomina del Giudice e copia Carta di Identità dello scrivente.  
Cordiali saluti.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



Pratica N. 305/57

# COMUNE DI BOLLATE

PROVINCIA DI MILANO

## AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **FIL. VIZZARRI**

in data //// con la quale chiede di essere autorizzato a **COSTRUIRE CASA AD USO DI ABITAZIONE.**

in questo Comune al mapp. N. //// in via **GORIZIA**

- Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
- Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data ////;
- Udito il referto del Tecnico comunale in data ////;
- Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data ////;

- Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
- Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;
- Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;
- Vista la Legge comunale e provinciale;
- Visto il Cod. Civ., Libro Terzo, proprietà edilizia;
- Visto il Regolamento gen. per l'igiene del lavoro approvato con D. 14 aprile 1927, N. 530.

### AUTORIZZA

il Signor **FIL. VIZZARRI**

**Ad eseguire i lavori** di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigeni disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni a tergo riportate:

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

**Con obbligo: Approvvigionamento rete idrica, canna fumarie con canpe per ogni appartamento, sistemazione di smaltimento acque in fognatura Comunale.**

Bollate 28 Febbraio 1958

IL SINDACO  
L'ASSESSORE DELEGATO  
(Ferrari Francesco)





# COMUNE DI BOLLATE

PROVINCIA DI MILANO

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

### IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data ..... dell'ufficiale sanitario  
 Sig. Dott. .... e in data .....  
 dell'Ingegnere Sig. .... a ciò delegato dei quali risulta  
 che la <sup>(1)</sup> **COSTRUZIONE** della casa <sup>(2)</sup> **URBANA** di proprietà del  
 Sig. **PLL. VIZZARRI**  
 sita in **BOLLATE** Via **GORIZIA** n. **43**  
 composta di n. .... vani utili e n. .... vani accessori confinante con <sup>(3)</sup>  
**Due Negozi, Un retro e un gabinetto.**  
**N° 137 vani di abitazione con 19 cucinini, 52 bagni.**

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data .....  
 ai sensi dell'art. 220 del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate  
 dal regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono  
 altre cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data **16 LUGLIO 1960** delle opere in cemento armato  
 rilasciato dall' **Ing. GIUSEPPE MORO.**

e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. **1063** in data **21.7. 1960**;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. .... del locale regolamento d'igiene;

Vista la ricevuta n. **11** in data **13. OTTOBRE 1961** di L. **164.330+** rilasciata  
 dall'Ufficio del Registro di **POSTALE DI BOLLATE** comprovante l'avvenuto pagamento della

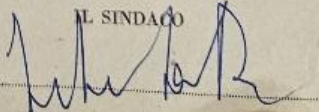
prescritta tassa di concessione governativa;

### AUTORIZZA

L'ABITABILITA' della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge

il **BOLLATE 9 NOVEMBRE 1961**

Bolla

IL SINDACO  


(1) .... (2) Urbano e rurale. (3) Indicare tre confini.



